RNI No. MAHBIL /2009/37831

सत्यमेव जयते

महाराष्ट्र शासन राजपत्र

असाधारण भाग चार-ब

वर्ष १२, अंक ६४] सोमवार, मे ४, २०२६/ वैशाख १४, शके १९४८ [पृष्ठे ६, किंमत : रुपये ९.००

असाधारण क्रमांक २१६

प्राधिकृत प्रकाशन

महाराष्ट्र शासनाने महाराष्ट्र अधिनियमांन्वये तयार केलेले
(भाग एक, एक-अ आणि एक-ल यांमध्ये प्रसिद्ध केलेले नियम व आदेश यांव्यतिरिक्त) नियम व आदेश.

महसूल व वन विभाग

मंत्रालय, मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरू चौक, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक ४ मे, २०२६.

अधिसूचना

महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१.

क्रमांक मशेम-२०२०/प्र. क्र. ५०/ल-७.— महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ (१९६१ चा महा. २७) याच्या कलम ४६ च्या पोट-कलम (१) व पोट-कलम (२) च्या खंड (इ-१) तसेच कलम २९अ द्वारे प्रदान केलेल्या अधिकारांचा आणि त्याबाबतीत त्यास समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून, त्यामुळे बाधित होण्याचा संभव असलेल्या सर्व व्यक्तींच्या माहितीसाठी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ४६ च्या पोट-कलम (१) द्वारे आवश्यक असल्याप्रमाणे यापूर्वी दिनांक १४ जानेवारी, २०२६ रोजी अधिसूचना प्रसिद्ध करून दिनांक ११ फेब्रुवारी, २०२६ पर्यंत हरकती व सूचना मागविण्यात आल्या होत्या ;

ज्याअर्थी, उक्त अधिसूचनेच्या अनुषंगाने प्राप्त झालेल्या हरकती व सूचना शासनाने विचारात घेऊन, प्रारुप नियमांमध्ये सुधारणा करण्याचे शासनास उचित वाटले आहे.

आता, त्याअर्थी, उक्त अधिनियमाच्या कलम ४६ च्या पोट-कलम (१) व पोट-कलम (२) च्या खंड (इ-१) तसेच कलम २९अ द्वारे प्रदान केलेल्या अधिकारांचा आणि त्याबाबतीत त्यास समर्थ करणाऱ्या इतर सर्व अधिकारांचा वापर करून उक्त अधिनियमाच्या कलम ४६ च्या पोट-कलम (१) नुसार यापूर्वी प्रसिध्द केलेल्या नियमांचा मसूदा विचारात घेऊन, खालील नियम तयार करण्यात येत आहेत :—

१. **संक्षिप्त नाव व व्याप्ती.—** (१) या नियमांस, महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) (भोगवटादार वर्ग-२ चे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरण करणे) नियम, २०२६ असे म्हणावे.

(२) हे नियम, या अधिनियमाच्या कलम २७ अन्वये भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर प्रदान करण्यात आलेल्या जमिनींना, अशा जमिनी प्रदान केल्याच्या दिनांकापासून दहा वर्षे उलटल्यानंतर ; आणि जेव्हा अशा जमिनी प्रदान केल्याच्या शर्तींपैकी कोणत्याही शर्तींचे उल्लंघन झालेले नसेल, त्या बाबतीत, किंवा जर अशा शर्तींपैकी कोणत्याही शर्तींचे उल्लंघन झाले असेल तर, असे उल्लंघन नियमाधीन केल्यानंतर लागू होतील.

२. व्याख्या.— (१) या नियमांत, संदर्भानुसार दुसरा अर्थ आवश्यक नसेल तर,—

(एक) "अधिनियम" याचा अर्थ, महाराष्ट्र शेतजमीन (जमीन धारणेची कमाल मर्यादा) अधिनियम, १९६१ (१९६१ चा महा. २७), असा आहे;

(दोन) "वार्षिक दर विवरणपत्र" याचा अर्थ, महाराष्ट्र मुद्रांक अधिनियम (१९५८ चा ६०) अन्वये केलेल्या महाराष्ट्र मुद्रांक (मालमत्तेचे वास्तव बाजार मूल्य निर्धारित करणे) नियम, १९९५ याच्या तरतुदींन्वये प्रसिद्ध केलेले वार्षिक दर विवरणपत्र, असा आहे आणि जेव्हा असे वार्षिक दर विवरणपत्र तयार केलेले नसेल किंवा उपलब्ध नसेल, त्या बाबतीत त्याचा अर्थ, संबंधित जिल्ह्याच्या नगर रचना विभागाच्या सहायक संचालकाद्वारे निर्धारित केलेला अशा जमिनीचा दर, असा आहे;

(तीन) "रुपांतरण अधिमूल्य" याचा अर्थ, या नियमांच्या नियम ३ च्या पोट-नियम (४) खालील तक्त्यामध्ये विहित केल्याप्रमाणे रूपांतरण अधिमूल्य, असा आहे.

(२) यात यावर वापरलेले, परंतु व्याख्या न केलेले शब्द व शब्दप्रयोग यांना, या अधिनियमात अनुक्रमे जे अर्थ नेमून देण्यात आले असतील, तेच अर्थ असतील.

३. (१) या अधिनियमाच्या कलम २७ अन्वये भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकाराने दिलेल्या जमिनीच्या कोणत्याही धारकास, अशा जमिनी प्रदान केल्याच्या दिनांकापासून दहा वर्ष उलटल्यानंतर; आणि जर जमिनी प्रदान केल्याच्या शर्तींपैकी कोणत्याही शर्तींचे उल्लंघन झालेले नसेल त्या बाबतीत, किंवा जर अशा शर्तींपैकी कोणत्याही शर्तींचे उल्लंघन झाले असेल तर, असे उल्लंघन नियमाधीन केल्यानंतर, या नियमांच्या तरतुदींनुसार त्याच्या जमिनीचे भोगवटादार वर्ग-१ धारणाधिकारामध्ये रूपांतरण करण्यासाठी संबंधित जिल्हाधिकाऱ्याकडे अर्ज करता येईल.

(२) पोट-नियम (१) खालील कोणताही अर्ज प्राप्त झाल्यावर, जिल्हाधिकारी, संबंधित जमिनीच्या तपशिलांची आणि अशी जमीन दिल्याच्या कोणत्याही अटींचे किंवा शर्तींचे कोणतेही उल्लंघन झाले आहे किंवा कसे याची ३ महिन्यांत पडताळणी करतील.

(३) अशी पडताळणी केल्यावर, जर जमीन प्रदान केल्याच्या कोणत्याही अटींचे व शर्तींचे उल्लंघन झाले आहे व असे उल्लंघन नियमाधीन करण्यात आलेले नाही, असे निदर्शनास आले असेल तर, जिल्हाधिकाऱ्यास, त्याची कारणे नोंदविल्यानंतर, आदेशाद्वारे, अर्ज फेटाळता येईल.

(४) अशी पडताळणी केल्यानंतर, जर अशी जमीन प्रदान केल्याच्या कोणत्याही अटींचे व शर्तींचे उल्लंघन झालेले नाही; किंवा जर कोणतेही उल्लंघन झाले असेल व सक्षम प्राधिकाऱ्याने असे उल्लंघन नियमाधीन केलेले आहे, असे निदर्शनास आले असेल तर, जिल्हाधिकारी, खालील तक्त्यामध्ये विनिर्दिष्ट केलेले रूपांतरण अधिमूल्याचे प्रदान केल्यावर व त्याखाली नमूद केलेल्या शर्तींच्या अधीन राहून, भोगवटादार वर्ग -२ जमिनींचे भोगवटादार वर्ग -१ जमिनींमध्ये रूपांतरण करण्याबाबतचे अंतिम आदेश पडताळणीनंतर १५ दिवसांत पारित करतील :—

तक्ता

(क) उक्त अधिनियमाच्या कलम २७ अन्वये भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर वाटप केलेल्या व वाटपानंतर ज्या जमिनी हस्तांतरित करण्यात आलेल्या नाहीत किंवा ज्या जमिनींच्या वापरात बदल करण्यात आलेला नाही, अशा जमिनींचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरणासाठी प्रदेय असलेले रूपांतरण अधिमूल्य :—

अनु. क्र. (१)	ज्या क्षेत्रात जमीन स्थित आहे ती क्षेत्रे (२)	रूपांतरण अधिमूल्य (३)
१.	महानगर प्रदेश, महानगरपालिका, किंवा नगर परिषद व त्यांची सीमावर्ती क्षेत्रे	वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे परिगणना केलेल्या अशा जमिनीच्या मूल्याच्या तीस टक्के.
२.	महानगर प्रदेश, महानगरपालिका, किंवा नगर परिषद व त्यांची सीमावर्ती क्षेत्रे यांमध्ये असलेल्या जमिनीव्यतिरिक्त इतर जमिनी	वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे परिगणना केलेल्या अशा जमिनीच्या मूल्याच्या पंचवीस टक्के.

(ख) उक्त अधिनियमाच्या कलम २७ अन्वये भोगवटादार वर्ग-२ धारणाधिकारावर वाटप केलेल्या व वाटपानंतर ज्या जमिनी जिल्हाधिकारी यांच्या पूर्वपरवानगीने हस्तांतरित करण्यात आलेल्या आहेत किंवा ज्या जमिनींच्या वापरात बदल करण्यात आलेला आहे, अशा जमिनींचे भोगवटादार वर्ग-१ मध्ये रूपांतरणासाठी प्रदेय असलेले रूपांतरण अधिमूल्यः—

अनु. क्र. (१)	ज्या क्षेत्रात जमीन स्थित आहे ती क्षेत्रे व तिचे वापरकर्ते (२)	रूपांतरण अधिमूल्य (३)
१.	महानगर प्रदेश, महानगरपालिका, किंवा नगर परिषद व त्यांची सीमावर्ती क्षेत्रे,-	
	(एक) शेतीच्या प्रयोजनांसाठी वापरलेली;	वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे परिगणना केलेल्या अशा जमिनीच्या मूल्याच्या तीस टक्के.
	(दोन) औद्योगिक व इतर बिगरशेती प्रयोजनांसाठी वापरलेली.	वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे परिगणना केलेल्या अशा जमिनीच्या मूल्याच्या पंचवीस टक्के.
२.	महानगर प्रदेश, महानगरपालिका, किंवा नगर परिषद व त्यांची सीमावर्ती क्षेत्रे यांमध्ये असलेल्या जमिनीव्यतिरिक्त इतर जमिनी,-	
	(एक) शेतीच्या प्रयोजनासाठी वापरलेली ;	वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे परिगणना केलेल्या अशा जमिनीच्या मूल्याच्या पंचवीस टक्के.
	(दोन) औद्योगिक व इतर बिगरशेती प्रयोजनासाठी वापरलेली.	वार्षिक दर विवरणपत्राप्रमाणे परिगणना केलेल्या अशा जमिनीच्या मूल्याच्या वीस टक्के.

शर्ती.—

(१) ज्या प्रकरणांमध्ये वार्षिक मूल्यदर विवरणपत्राप्रमाणे जमिनीच्या बाजारमूल्याची रक्कम पन्नास लाखापर्यंत असेल अशा जमिनींचे भोगवटादार वर्ग -२ मधून भोगवटादार वर्ग -१ मध्ये रूपांतरण करण्याचे अधिकार जिल्हाधिकारी यांना राहतील व ज्या प्रकरणांमध्ये वार्षिक मूल्यदर विवरणपत्राप्रमाणे जमिनीच्या बाजारमूल्याची रक्कम पन्नास लाख रुपयांपेक्षा जास्त असेल, अशा प्रकरणांमध्ये राज्य शासनाची पूर्व मान्यता घेतल्याशिवाय जिल्हाधिकारी भोगवटादार वर्ग -२ जमिनीचे भोगवटादार वर्ग -१ मध्ये रूपांतरण करण्याचा कोणताही आदेश पारित करणार नाहीत. ज्या अर्जांमध्ये अशा वार्षिक मूल्यदर विवरणपत्राप्रमाणे जमिनीच्या बाजारमूल्याची रक्कम पन्नास लाख रुपयांपेक्षा जास्त असेल, अशा अर्जांची पडताळणी जिल्हाधिकारी अर्ज प्राप्त झाल्यापासून तीन महिन्यांच्या आत करतील आणि ते अर्ज राज्य शासनाच्या पूर्व मान्यतेसाठी पाठवतील.

(२) भोगवटादार वर्ग -२ जमिनींचे भोगवटादार वर्ग -१ मध्ये रूपांतरण करण्याच्या अंतिम आदेशापूर्वी, अर्जदाराने रुपांतरण अधिमूल्य भरण्यासाठीच्या नोटीशीमध्ये नमूद केलेली रूपांतरण अधिमूल्याची रक्कम अशा नोटीसच्या दिनांकापासून तीन महिन्यांच्या आत भरावी.

(३) अधिनियमाच्या कलम २७ अन्वये जमीन वाटप केल्यानंतर, जर कोणत्याही अटींचे किंवा शर्तींचे उल्लंघन झाले असेल तर, सक्षम प्राधिकाऱ्याद्वारे प्रथम असे उल्लंघन नियमाधीन करण्यात येईल आणि त्यानंतर, या नियमांनुसार अशा जमिनींचे भोगवटादार वर्ग -२ मधून भोगवटादार वर्ग -१ मध्ये रुपांतरण करण्याची कार्यवाही करण्यात येईल.

(४) जर भूधारकाने सक्षम प्राधिकाऱ्याच्या पूर्व परवानगीने जमीन हस्तांतरित केल्यास किंवा तिच्या वापरात बदल केल्यास, पूर्व परवानगीच्या वेळी भरलेली अनर्जित उत्पन्नाची किंवा अधिभाराची किंवा अधिमूल्याची रक्कम उक्त जमीनीचे भोगवटादार वर्ग -२ मधून भोगवटादार वर्ग -१ मध्ये रुपांतरण करण्याच्या वेळी आकारण्यात येणाऱ्या रुपांतरण अधिमूल्यामध्ये समायोजित करण्यात येणार नाही.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

सत्यनारायण बजाज,
शासनाचे सहसचिव.

REVENUE AND FORESTS DEPARTMENT

Mantralaya, Madam Cama Marg, Hutatma Rajguru Chowk,
Mumbai 400 032, dated the 4th May, 2026.

NOTIFICATION

MAHARASHTRA AGRICULTURAL LANDS (CEILING ON HOLDINGS) ACT, 1961.

No. Mashem-2020/C.R.50/L-7.— Whereas, by the Government Notification, Revenue and Forest Department, No. Mashem-2020/C.R.50/L-7, dated the 14th January, 2026, the Government of Maharashtra had published the draft rules, in exercise of the powers conferred by sub-section (*1*) and clause (*e-1*) of sub-section (*2*) of section 46 read with section 29A of the Maharashtra Agricultural Lands (Ceiling on Holdings) Act, 1961 (Mah. XXVII of 1961), and of all other powers enabling it in that behalf, as required by sub-section (*1*) of section 46 of the said Act, for information of all the persons likely to be affected thereby; and notice was hereby given that the said draft would be taken into consideration by the Government of Maharashtra on or after the 11th February, 2026 ;

And Whereas, various objections and suggestions received pursuant to the said notification have been considered by the Government ;

And Whereas, after considering the objections and suggestions received, the Government considered it expedient to modify certain provisions of draft rules.

Now, therefore, in exercise of the powers conferred by sub-section (*1*) and clause (*e-1*) of sub-section (*2*) of section 46 read with section 29A of the Maharashtra Agricultural Lands (Ceiling on Holdings) Act, 1961 (Mah. XXVII of 1961), and of all other powers enabling it in that behalf, the Government of Maharashtra, hereby makes the following rules, the same having been previously published as required by sub-section (*1*) of section 46 of the said Act, namely :-

1. *Short title and application.*— (*1*) These rules may be called the Maharashtra Agricultural Land (Ceiling on Holdings) (Conversion of Class-II Occupancy into Class-I Occupancy) Rules, 2026.

(*2*) These rules shall apply to the lands granted under section 27 of the Act on Class II Occupancy, after lapse of ten years from the date of grant of such land; and where there is no breach of any of the conditions for grant of such land, or if there is a breach of any of such conditions, then after regularization of such breach.

2. *Definitions*.— (*1*) In these Rules, unless the context otherwise requires,—

(*i*) "Act" means the Maharashtra Agricultural Land (Ceiling on Holdings) Act, 1961 (Mah. XXVII of 1961);

(*ii*) "Annual Statement of Rates" means the Annual Statement of Rates published under the provisions of the Maharashtra Stamp (Determination of True Market Value of Property) Rules, 1995 framed under the Maharashtra Stamp Act (LX of 1958) and where such Annual Statement of Rates is not prepared or available, it means the rate of such land as determined by the Assistant Director of the Town Planning Department of the concerned District;

(*iii*) "Conversion Premium" means the conversion premium as prescribed in the Table under sub-rule (*4*) of rule 3 of these Rules.

(*2*) Words and expressions used but not defined hereinabove shall have the meanings as are respectively assigned to them in the Act.

3. (*1*) Any holder of land granted under section 27 of the Act on Class-II Occupancy, may after lapse of ten years from the date of grant of such land and if there is no breach of any of the conditions for grant of such land or if there is a breach of any of such conditions, then after regularization of such breach, make an application to the concerned District Collector for conversion of his land into Class-I Occupancy land as per the provisions of these Rules.

(*2*) Upon receipt of any application under sub-rule (*1*), the Collector shall, within three months, verify the particulars of the concerned land and whether there is any breach of any of the terms or conditions of grant of such land.

(*3*) Upon such verification, if it is noticed that there is breach of any of the terms or conditions of grant of such land which has not been regularised, then the Collector may reject the application, by an Order, after recording the reasons therefor.

(*4*) Upon such verification, if it is noticed that there is no breach of any of the terms or conditions of grant of such land; or if there is a breach then such breach have been regularized by the competent authority, then, the Collector shall by final order, convert the Class-II Occupancy land into Class-I Occupancy lands within 15 days on verification, upon payment of the Conversion premium specified in the table below, and subjects to the conditions stipulated thereunder:-

TABLE

(A) Conversion Premium payable for conversion of lands allotted on Class-II Occupancy under section 27 of the said Act, which have not been transferred or use of which has not been changed after allotment to Class-I Occupancy :—

Sr.Nos. (1)	Area in which land is situated (2)	Conversion Premium (3)
1.	Metropolitan Regions, Municipal Corporation, or Municipal Council and their Fringe Areas	Thirty per cent. of value of such land calculated as per Annual Statement of Rates.
2.	Lands other than lands in Metropolitan Regions, Municipal Corporation or Municipal Council and their Fringe Areas	Twenty Five per cent. of value of such land calculated as per Annual Statement of Rates.

(B) Conversion Premium payable for conversion of lands allotted to Class-II Occupancy under section 27 of the said Act, which have been transferred or use of which has been changed after allotment with the prior permission of the Collector, to Class-I Occupancy :—

Sr.Nos. (1)	Areas in which land is situated and user thereof (2)	Conversion Premium (3)
1.	Metropolitan Regions, Municipal Corporation or Municipal Councils and their Fringe Areas,-	
	(*i*) used for Agricultural purposes;	Thirty per cent. of value of such land calculated as per Annual Statement of Rates;
	(*ii*) used for Industrial and other non-agricultural purposes	Twenty Five per cent. of value of such land calculated as per Annual Statement of Rates.
2.	Lands other than lands in Metropolitan Regions, Municipal Corporation or Municipal Council and their Fringe Areas,-	
	(*i*) used for Agricultural purposes;	Twenty Five per cent. of value of such land calculated as per Annual Statement of Rates;
	(*ii*) used for Industrial and other non-agricultural purposes	Twenty per cent. of value of such land calculated as per Annual Statement of Rates.

Conditions.—

(*1*) The Collector shall have the authority to convert the Class-II Occupancy land into Class-I Occupancy land in cases where the market value of the land, as per the Annual Value Rate Statement, does not exceed fifty lakh rupees. The Collector shall not pass any order to convert the Class-II Occupancy land into Class-I Occupancy land in cases where the market value of the land, as per the Annual Value Rate Statement, exceeds fifty lakh rupees, unless prior approval of the State Government is obtained. The Collector shall scrutinize the application where the market value of the land, as per the Annual Value Rate Statement, exceeds fifty lakh rupees within three months from the receipt of such application and forward the same for prior approval of the State Government.

(*2*) Before the final order of conversion of Class-II Occupancy land into Class-I Occupancy land, the applicant shall pay the amount of conversion premium as mentioned in the notice for payment within three months from the date of such notice.

(*3*) After the allotment of land under section 27 of the Act, if there is breach of any of the terms or conditions, then such breach shall be regularised first by the competent authority and thereafter action shall be taken to convert the land from Class-II Occupancy to Class-I Occupancy in accordance with these Rules.

(*4*) In case the land holders have transferred or changed the land use with the prior permission of the competent authority, the amount of unearned income or surcharge or premium at the time of prior permission shall not be adjusted in the conversion premium charged at the time of conversion of the said land from Class-II Occupancy to Class-I Occupancy.

By order and in the name of the Governor of Maharashtra,

SATYANARAYAN BAJAJ,
Joint Secretary to Government.

ON BEHALF OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATION, PRINTED AND PUBLISHED BY DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE, PRINTED AT GOVERNMENT CENTRAL PRESS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004 AND PUBLISHED AT DIRECTORATE OF GOVERNMENT PRINTING, STATIONERY AND PUBLICATIONS, 21-A, NETAJI SUBHASH ROAD, CHARNI ROAD, MUMBAI 400 004. EDITOR : DIRECTOR, RUPENDRA DINESH MORE.